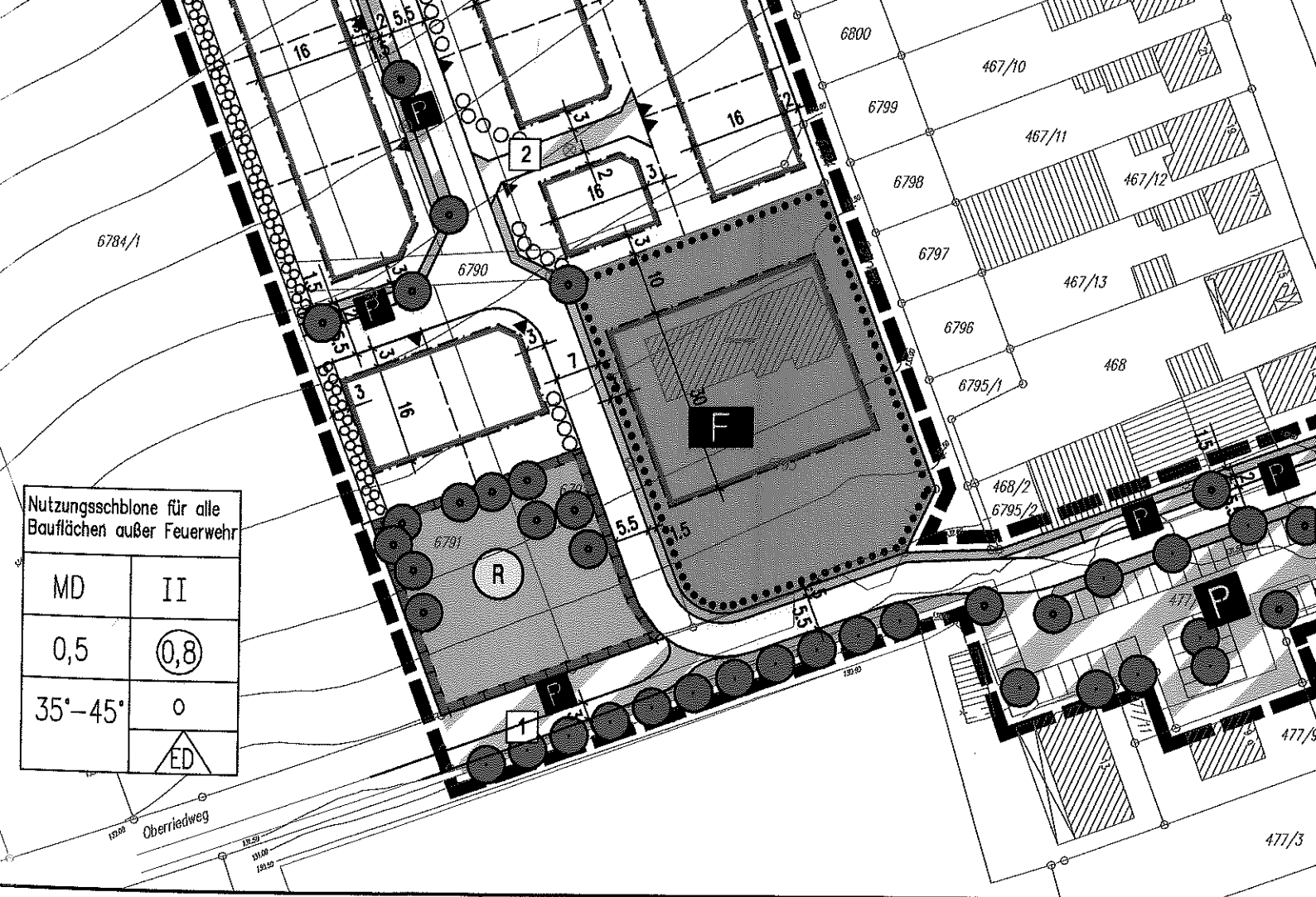
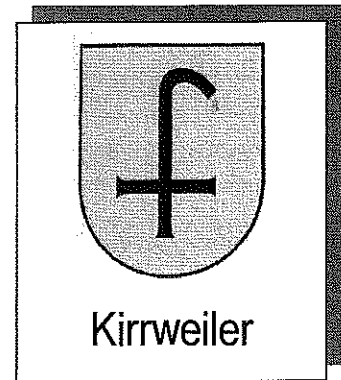


Nutzungsschlone für alle  
Bauflächen außer Feuerwehr

MD	II
0,5	(0,8)
35°-45°	0
	ED





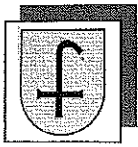
**Bebauungsplan  
„Hundertmorgen“,  
1. Bauabschnitt**

## **TEIL II**

**TEXTTEIL**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**18.10.06**



## II. TEXTTEIL

In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird Folgendes festgesetzt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1,4 und 5 BauNVO)

MD:

Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr.1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen), Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten (Doppelbett = 2 Betten)) und Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe). Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7, 8, und 9 sind ebenso wie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 nicht zulässig.

#### 2. Zahl der Wohnungen (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei festgesetzt. Bei Doppelhäusern beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen eins pro Doppelhaushälfte.

#### 3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

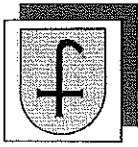
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind mit folgenden Einschränkungen auf den Baugrundstücken zulässig: Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Max. 50% der Straßenlänge der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) dürfen einschließlich der Garagenzufahrt als Stellplatz genutzt werden.

#### 4. Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Soweit im Plan Einfahrten (Breite 4 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine



für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.

#### 5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

#### 6. Naturschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen bis zu 5 m sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.

Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird über das Ökokonto der Gemeinde abgewickelt (siehe landespflegerischer Begleitplan).

#### 7. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

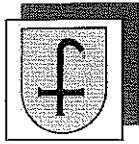
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

#### 8. Wandhöhen/ Firsthöhen

(§ 9 (3) BauGB)

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
- Als Fußpunkt ist die Höhe der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte festgesetzt.



9. Wandhöhe bei Doppelhäusern

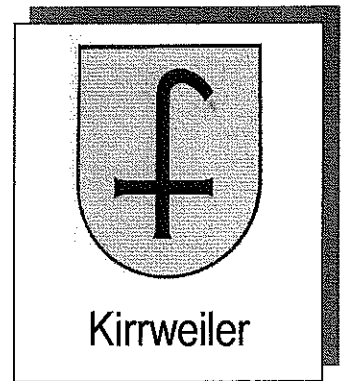
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser beträgt 6,0 m.

10. Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m<sup>2</sup>.



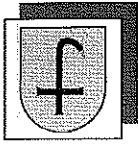
**Bebauungsplan  
„Hundertmorgen“,  
1. Bauabschnitt**

## **TEIL III**

### **TEXTTEIL**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**18.10.06**



### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)**

(§ 9 (2) BauGB, § 88 LBauO)

#### **1. Dächer**

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer - auch in der Form von versetzten Pultdächern - und Walmdächer festgesetzt.

Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.

Die Dachneigung für Doppelhäuser wird - abweichend vom Planeintrag - mit 35° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (35°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Besitzer der Doppelhaushälften sich auf eine andere Dachneigung größer als 35° einigen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL 3115, 3105, 8100, 8690).

#### **2. Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schleppdach- oder Tonnendachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 je Dachlänge betragen.

Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

#### **3. Außenanlagen/Einfriedigungen**

Soweit nicht im Plan durch Planzeichen geregelt, sind im Vorgartenbereich - zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - keine Einfriedigungen zulässig.